

Konzeptvergabeverfahren Gemeinde Weisweil

Sternengarten

I. Beschreibung

Die gemeindeeigenen Grundstücke Flst-Nr. 9964, 9965/1, 9983 werden zur Konzeptvergabe ausgeschrieben. Ziel ist die Vergabe der Grundstücke an einen Investor, der sich bereit erklärt eine Pflegeeinrichtung zu realisieren und zu betreiben. Die Gestaltung und Nutzung der Einrichtung soll vorwiegend der Pflege dienen, kann dabei jedoch flexibel ausgestaltet sein. Die Bewertung der Konzepteinreichungen wird durch ein Bewertungsgremium anhand vorab definierter, qualitativer Kriterien erfolgen.

Die Gemeinde Weisweil behält sich vor, das dingliche Vorkaufsrecht des Grundstücks grundbuchrechtlich abzusichern. Des Weiteren wird der Gemeinde ein Belegungsrecht für Weisweiler Bürgerinnen und Bürger in den Einrichtungen des Sternengartens eingeräumt. Für eine etwaige Grundstücksteilung ist die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

II. Leistungen / einzureichende Unterlagen

Durch die Teilnehmer ist ein Planungskonzept sowie ein Pflege- und ein Nutzungskonzept einzureichen. ~~Die Abgabefrist endet am 31.01.2023.~~ **Bitte beachten Sie, dass die Abgabefrist auf den 01.03.2023 verlängert wurde.** Alle Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung in Papierform einzureichen. Zusätzlich dazu sind die Unterlagen für die Dokumentation des Verfahrens und für die Vorprüfung digital über die dafür vorgesehene Website einzureichen. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Das Abrufen der Unterlagen sowie die Einreichung Ihrer Bewerbung hat möglichst online unter www.kommunalkonzept-sanierung.de/konzeptvergabe-sternengarten/ zu erfolgen.

Bewerbung

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen) oder Betreibers zusammen mit Architekten. Als Nachweis der Qualifikation der Bewerber sind bei der Bewerbung folgende Angaben zu machen:

- Allgemeine Angaben zum Unternehmen (Name, Anschrift, Ansprechpartner)
- Angaben zur Unternehmensstruktur (Rechtsform)
- Auszug aus Berufsregister (Architekt)
- Bonitätsnachweis oder Finanzierungszusage eines europäischen Kreditinstituts
- Einreichung von max. 2 realisierten Referenzprojekten (Projektblatt DIN A4 quer)
- Nennung Betreiber der Pflegeeinrichtungen (falls Leistung nicht durch Investor selbst erbracht wird) → Identität des Betreibers muss bei Realisierung gewährleistet sein
- Referenzen des Betreibers

Pflegekonzept

Zur vergleichbaren Beurteilung des Pflegekonzepts haben die Bewerber Aussagen über folgende Punkte zu treffen:

- Beschreibung des Gesamtpflegekonzepts
- Gesamtzahl an Pflegeplätzen
- Anzahl stationärer Pflegeplätze
- Kapazität an Kurzzeitpflegeplätzen
- Anzahl Tagespflegeplätze
- Gruppengrößen und Gesamtzahl der Gruppen
- Angebot von Demenzbetreuung und Palliativpflege
- Angebot von betreutem Wohnen
- Aussagen zum Verpflegungskonzept
- Maß, in dem der Gemeinde Weisweil Belegungsrecht gewährt werden kann

Das Pflegekonzept und die geforderten Angaben sind von den Bewerbern auf max. zwei DIN A4 Seiten darzustellen.

Planungskonzept

Erwartet wird eine aussage- und beurteilungsfähige Darstellung der geplanten Gebäude, Freianlagenkonzeption und des Nutzungskonzepts, sodass eine Beurteilung des Vorhabens entsprechend den Kriterien nach Ziffer III möglich ist.

Empfohlen wird die Vorlage folgender Planungsunterlagen:

- Lageplan im Maßstab M 1:500,
- Ausarbeitung Gebäudekonzept mit Grundrissen (genordet), Ansichten und Schnitten im Maßstab M 1:200,
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu den geplanten Nutzungen,
- Freiflächengestaltungsplan.

III. Beurteilungs- und Vergabekriterien

Das Bewertungsgremium wird bei der Bewertung und Beurteilung der Planungskonzepte die folgenden Kriterien und deren Wichtung anwenden:

Bewertungsmatrix Vergabeverfahren		Projekt			
BEWERBUNGSVERFAHREN BAUGRUNDSTÜCK		„Sternengarten“ in Weisweil			
		Datum 21.11.2022			
Kriterium	Maßstab für die Punktebewertung	Wichtung	Bewertung	max. erreichbare Punkte	
1	Architektur /Städtebau				
1.1	Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzepts	10-1, Interpolation	5,0	0,0	0,0
1.2	Qualität des Freianlagenkonzepts (Grünanlage, Erhalt der bestehenden Linde)	10-1, Interpolation	4,0	0,0	0,0
1.3	Ausnützung der Grundstücksfläche Verdichtung im Bereich GRZ 0,3-0,5 ; GFZ 1,2-1,4	10-1, Interpolation	2,0	0,0	0,0
			11,0		
2	Baurecht				
2.1	Einhaltung Planungsgebiet; Baurechtliche und technische Realisierbarkeit; Einfügung nach §34 BauGB	2 Punkte	5,0	0,0	0,0
			5,0		
3	Energetisches Konzept				
3.1	KFW 55-Standard	0 Punkte		0,0	0,0
3.2	KFW 40-Standard	4 Punkte		0,0	0,0
3.3	Passiv-Haus	6 Punkte		0,0	0,0
3.4	Energie-Plus-Haus	8 Punkte		0,0	0,0
			3,0		
4	Pflegekonzept				
4.1	Qualität und Funktionalität des Pflegekonzepts	10-1, Interpolation	10,0	0,0	0,0
4.2	Gesamtkapazität an Pflegeplätzen 3 Gruppen 2 Gruppen 4 Gruppen <2 bzw. >4 Gruppen	10 Punkte 8 Punkte 6 Punkte 0 Punkte	10,0	0,0	0,0
4.3	Qualität des Pflegeangebots				
	Stationäre Pflegeplätze 60% 85% >85%	10-1, Interpolation 1 Punkt 10 Punkte 0 Punkte	8,0	0,0	0,0
	ergänzende Kurzzeitpflege 1-2 Gruppen 0 bzw. >2 Gruppen	10 Punkte 0 Punkte	6,0	0,0	0,0
	eingestreute Tagespflegeplätze 0% mind.5%	10-1, Interpolation 1 Punkt 10 Punkte	4,0	0,0	0,0
4.4	Zusatzangebot Pflege				
	Demenzbetreuung	10-1, Interpolation	2,0	0,0	0,0
	Palliativpflege	10-1, Interpolation	2,0	0,0	0,0
4.5	Vernetzung mit anderen Diensten (z.B. ambulanten Pflegediensten, Nachbarschaftshilfe, ...)	10-1, Interpolation	2,0	0,0	0,0
4.6	Regionale Verortung des Trägers	10-1, Interpolation	2,0	0,0	0,0
4.7	Verpflegungskonzept	10-1, Interpolation	4,0	0,0	0,0
			50,0		
5	Wohnungs- /Nutzungsstruktur				
5.1	Funktionalität des Wohnkonzepts	10-1, Interpolation	5,0	0,0	0,0

5.2	Verhältnis betreutes Wohnen zu normalem Wohnraum 100:0	10 Punkte	3,0	0,0	0,0
5.3	Mietpreis (EUR / m ² Wohnfläche) x % unter ortsüblicher Vergleichsmiete	10-1, Interpolation	3,0	0,0	0,0
5.4	Zusatzangebote (z.B. Gemeinschaftsraum, Café/Gastronomie für Bürger, Besucherwohnung, Arztpraxis, Physio...)	10-1, Interpolation	5,0	0,0	0,0
			16,0		
6	Belegungsrecht				
	Belegungsrecht für Gemeinde (für Pflegeangebote, betreutes Wohnen, Wohnen)	10-1, Interpolation	6,0	0,0	0,0
			6,0		
7	Bewerbung				
7.1	Referenzprojekte	10-1, Interpolation	2,0	0,0	0,0
7.2	Gesamteindruck der Bewerbung (Eindruck Investor/Betreiber, Benennung eines Betreibers durch Investor, Firmenstruktur, Regionalität)	10-1, Interpolation	3,0	0,0	0,0
			5,0		
8	Erbbau				
	Bereitschaft zu Erbbaurecht	10 Punkte	4,0	0,0	0,0
			4,0		
			100,0		0,0